

## Guia passo a passo de como declarar imóveis no Imposto de Renda em 2023



[Clique aqui para abrir a imagem](#)

Comprar um imóvel é uma das conquistas mais significativas na vida de qualquer pessoa. No entanto, assim que você celebra um teto sobre a sua cabeça, também adquire um novo compromisso inadiável e obrigatório: declarar o imóvel no imposto de renda.

Entre os dias 15 de março e 31 de maio de 2023, todo contribuinte precisará entrar no site da Receita Federal, baixar o programa de Declaração de Imposto de Renda e realizar todo o processo de declaração. Para quem tem um imóvel, será necessário executar algumas etapas a mais e tomar alguns cuidados.

Muita gente tem vertigem só de ler esse aviso, mas, na prática, o processo é bem menos complicado do que parece.

Antes de começar a ler esse guia com um passo a passo de como apresentar seu imóvel para a Receita Federal, é fundamental ter em mãos todos os documentos que comprovem a compra e contenham os valores transacionados, como o contrato de aquisição,

recibos pagos e até a escritura do imóvel.

'Também busque os documentos e dados do imóvel, tais como IPTU e registro ao cadastrar e declarar valores. Eles serão necessários no preenchimento dos campos', aconselha Marcus Vitor, Economista e Especialista em Investimentos da Mobills.

O próximo passo é entrar no programa da receita federal e procurar a aba Bens e Direitos. 'Ali o contribuinte deverá selecionar o código relativo ao bem imóvel correspondente', explica Talita Kuroda, Coordenadora de produtos e sócia do Contabilidade Facilitada.

O código 12, por exemplo, equivale a 'Casa'; o 11 é para 'Apartamento', o 13 é para 'Terreno' e é possível até adicionar '1 - Prédio Residencial', se for o seu caso.

Depois disso, você precisa preencher itens de discriminação do imóvel, como Logradouro, Número, Bairro/Distrito, Estado e CEP. Também é necessário determinar a área total do imóvel, a data de aquisição, confirmar se ele está registrado em cartório e indicar qual cartório é.

'No campo discriminação, devem ser informados, também, a data e forma de aquisição e informações sobre condôminos e usufruto (se for o caso). Dependendo do tipo de imóvel, será necessário informar o IPTU ou inscrição municipal, CIB (Nirf) em caso de imóvel rural e CEI/CNO no caso de construção', orienta Kuroda.

No caso do imóvel ter sido adquirido em 2022, o caminho para a declaração dele é diferente. O bem precisa ser declarado na aba Bens e Direitos, seguindo o mesmo direcionamento do item anterior. Depois disso, o processo é impactado diretamente pela forma que o imóvel foi adquirido.

### Como declarar imóveis comprados à vista?

No campo Situação em 31/12/2021, o contribuinte deve colocar o valor 0,00 (zero) e o custo de aquisição do bem ou direito deve ser informado integralmente no campo Situação em 31/12/2022.

Talita conta que o maior ponto de atenção neste momento é o custo de aquisição. E cita o art. 136 do Decreto 9.580/2018 (Regulamento do Imposto de Renda):

Podem integrar o custo de aquisição de imóveis:

- as despesas de corretagem referentes à aquisição, desde que o ônus tenha sido suportado pelo contribuinte;
- os dispêndios com construção, ampliação e reforma; demolição de prédio existente (desde que tenha sido condição para se efetivar a alienação); realização de obras públicas que tenham beneficiado o imóvel;
- o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante; e
- o valor de contribuição de melhoria.

'Ou seja, é necessário possuir toda a documentação hábil e idônea que comprove esses dispêndios pagos pelo proprietário, para que possam ser incluídos no custo de aquisição', resume Kuroda. 'Incluir esses dispêndios no custo de aquisição reduzem o Ganho de Capital em caso de venda futura do imóvel, e consequentemente, o valor do Imposto de Renda sobre o lucro dessa alienação', justifica.

### Como declarar imóveis comprados via financiamento?

Os imóveis comprados via financiamento também precisam ser declarados no imposto de renda. O caminho é simples: Procure a aba Bens e Direitos e selecione o tipo de imóvel adquirido (casa, apartamento, terreno).

Quando você fizer isso, vão surgir novos campos para preenchimento. Preencha, então, os itens Logradouro, Número, Bairro/Distrito, Estado e CEP, a área total do imóvel, a data de aquisição e confirme se ele está registrado em cartório.

Agora vem o principal: no campo Situação em 31/12/2022, você deve colocar o valor que foi efetivamente pago no ano. Não confunda com o valor total do financiamento.

'Se a pessoa comprou cujo valor total é de R\$100.000,00, mas pagou apenas R\$70.000,00 até o final do ano, o valor informado deve ser de R\$70.000,00', exemplifica Talita Kuroda, Coordenadora de produtos e sócia do Contabilidade Facilitada. 'No campo Discriminação, o contribuinte deve descrever o valor total, o valor já pago e quantia restante para quitação da dívida', adiciona.

Ela alerta que os imóveis financiados não devem ser declarados na ficha Dívidas e Ônus Reais, apenas na ficha Bens e Direitos. 'A ficha Dívidas e Ônus reais se aplica apenas a empréstimos que não tenham o bem como garantia', complementa.

### Como declarar imóvel comprado na planta?

Se você comprou um imóvel na planta em 2022 também é necessário incluí-lo na declaração do Imposto de Renda. Isso vale mesmo para aqueles imóveis que as obras ainda estejam em curso e os documentos de transferência de propriedade não tenham sido entregues. É necessário indicar à Receita Federal qual foi o valor total gasto com este imóvel durante o ano. Não confunda com o valor total do imóvel.

O imóvel deve ser declarado na ficha Bens e Direitos > Grupo 1 - Bens Imóveis. Ali você seleciona o 'Código 11 - Apartamento'.

Quando você fizer isso, vão surgir novos campos. Preencha, então, os itens Logradouro, Número,

Bairro/Distrito, Estado e CEP, a área total do imóvel e a data de aquisição.

Provavelmente o apartamento ainda não estará registrado em cartório. Neste caso, não se preocupe, pode deixar o campo em branco mesmo.

Após preencher todas as informações necessárias, detalhe no campo Discriminação que aquele bem se trata de um imóvel na planta.

'Já nos casos em que o contribuinte adquiriu um terreno para posteriormente construir uma casa, deve selecionar o código correspondente, dependendo do estágio em que se encontra o imóvel, sendo: 13-terreno, 16-construção ou 12-casa', explica Talita Kuroda, Coordenadora de produtos e sócia do Contabilidade Facilitada.

O período oficial de dúvidas sobre o cenário tributário brasileiro chegou até ao mundo dos **consórcios**. E, sim, todo **consórcio** de imóveis deve ser declarado.

'Tenha sido contemplado ou não, o **consórcio** precisa ser declarado porque ele, por si só, é considerado o bem de uma pessoa', explica Charles Davyd Gularte, vice-presidente de Operações da Contabilizei.

Portanto, é fundamental guardar todos os dados da administradora do **consórcio** e os documentos que comprovam os valores que foram pagos até aquele momento. No entanto, a forma como o item é declarado depende dele ter sido contemplado ou não.

### **Consórcio** de imóvel não contemplado em 2022

No programa de declaração do IR, o contribuinte informa o Grupo 99 - Outros Bens e Direitos na ficha Bens e Direitos.

'A carta de crédito não contemplada até 31/12/2022 deve ter os valores de todas as parcelas pagas declaradas na ficha Bens e Direitos, com o código respectivo de **Consórcio** Não Contemplado', orienta

Gularte. 'É importante informar o nome e CNPJ da administradora de **consórcios**', acrescenta.

De maneira prática, os dados do **consórcio** devem ser informados no campo 'Discriminação'. 'No campo Situação em 31/12/2021 deve-se repetir o valor declarado no exercício de 2022, ano calendário 2020. Já no campo Situação em 31/12/2022, deve-se informar o valor declarado no ano', esclarece Talita Kuroda.

Como declarar **consórcio** de imóvel contemplado em 2022?

Já o caminho para quem pôde celebrar a contemplação do imóvel via **consórcio** em 2022 é diferente e requer um pouco mais de atenção.

É necessário ir até a ficha Bens e Direitos e escolher o Grupo 99 - Outros Bens e Direitos. Selecione o código 05 - **Consórcio** não contemplado. Sim, selecione o '**Consórcio** NÃO contemplado', mesmo que já tenha sido contemplado.

A maior mudança vem no campo Situação em 31/12/2022, que deve ficar zerado (com o valor 0,00).

'No campo Discriminação, o contribuinte precisa informar os dados da administradora do **consórcio**, além de apontar se foi realizado um lance para que a contemplação ocorresse', detalha Gularte. 'Caso existam parcelas pagas e a vencer, elas também devem ser informadas'.

Por fim, ele comenta que, caso a carta de crédito tenha sido contemplada e não tenha sido utilizada até 31/12/2022, é necessário informar igualmente os valores das parcelas pagas, assim como o valor de lance pago, e os dados da administradora do **consórcio**.

Sabia que também é necessário declarar imóveis comprados no exterior no seu imposto de renda? Sim, da mesma forma que acontece com os bens adquiridos no País.

'A Receita Federal orienta que o valor do imóvel será sempre aquele pelo qual ele foi comprado, por mais que o mercado tenha se valorizado', acalma Charles Davyd Gularte, vice-presidente de Operações da Contabilizei.

Desta forma, ele explica, o contribuinte deve considerar o valor do bem na moeda em que ele foi negociado.

'Depois converta para dólar e, em seguida, para reais, com base na cotação dólar PTAX - taxa de câmbio calculada durante o dia pelo Banco Central', pontua.

'Caso o imóvel não tenha sido totalmente pago, é preciso discriminar quantas parcelas foram pagas e o valor delas até o dia 31 de dezembro de 2022'.

Para declarar o imóvel adquirido no exterior, o proprietário deve ir à aba Bens e Direitos, da mesma forma que faria com um imóvel comprado no Brasil. Escolha o tipo de imóvel e, então, altere a localização para o país em que o imóvel está.

Gularte aponta que os valores pagos até o momento também precisam ser convertidos. 'O valor a pagar deve ser informado na moeda estrangeira no campo Discriminação', pontua.

'A depender do valor da soma dos imóveis detidos no exterior, se acima de 1 milhão de dólares americanos e se a pessoa física for considerada residente fiscal no Brasil, além da Declaração de Imposto de Renda, a pessoa deve entregar para o Banco Central a Declaração de Capitais Brasileiros no Exterior (CBE)', acrescenta o especialista.

Um dos tópicos que mais suscitam questionamentos dos contribuintes na hora de declarar imóveis no imposto de renda é determinar em qual categoria se encaixam os imóveis herdados. Eles devem ser declarados como os imóveis comprados? São isentos de impostos?

Sim, os imóveis herdados também precisam aparecer na declaração de Imposto de Renda. 'É importante atentar-se que, ao receber a herança, está ingressando

no patrimônio um bem de um terceiro sem que haja necessariamente uma compatibilidade da renda do declarante', pontua Marcus Vitor, Economista e Especialista em Investimentos da Mobills.

O contribuinte deve ir até a ficha Rendimentos Isentos e Não Tributáveis, clicar em Novo e selecionar 14 - Transferências patrimoniais, doações e heranças.

Ao selecionar este item, vão surgir campos que precisam ser preenchidos com o CPF do espólio, o nome do falecido e o valor do referido bem. Além do código, é necessário incluir os dados de inscrição municipal no IPTU, a data efetiva de transferência do imóvel ao herdeiro, o endereço completo, a área total do imóvel, e informações do número de matrícula do imóvel e o nome do Cartório.

Vitor indica que o valor do imóvel pode ser declarado de duas formas: na primeira deverá ser considerado o valor, sem nenhuma atualização, da última declaração do falecido, chamada de 'declaração final de espólio'.

Já a segunda forma permite a atualização do valor para o valor de mercado do imóvel. 'Nesse caso há um ganho de capital que está sujeito ao pagamento de imposto', comenta.

E se houver mais de um herdeiro?

'Caso exista mais de um herdeiro de um mesmo imóvel, o valor a ser informado na Declaração de Imposto de Renda de cada um, será proporcional ao que cada um recebeu', orienta Charles Davyd Gularte, vice-presidente de Operações da Contabilizei.

A visão de Vitor corrobora essa ideia, porém, ele deixa um alerta: 'é importante que as declarações estejam alinhadas e coerentes entre si, para que não haja distorções que geram questionamentos do fisco'.

A declaração do imposto de renda também te ajuda a lembrar de todo aquele estresse por causa das marteladas e do barulho da obra. Mas agora essas

reformas serão marcadas por impulsionarem o valor do seu imóvel.

'Os valores das reformas podem ser adicionados ao valor do imóvel, por serem consideradas benfeitorias, que importam em valorização do imóvel', aponta Charles Davyd Gularte, vice-presidente de Operações da Contabilizei.

Ele explica que existem duas formas de fazer esse movimento:

- A primeira é informar os gastos com reformas na Declaração de Imposto de Renda, somando-os ao valor do imóvel. Para isso, você precisa adicionar o que gastou com benfeitorias ao valor total do seu bem imóvel.

- A segunda é indo até a ficha Bens e Direitos, escolhendo o grupo Bens Imóveis e selecionando 17 - Benfeitorias.

'Podem ser incluídos no custo de aquisição do imóvel os valores gastos com construção, ampliação ou reforma, desde que suportados por Notas Fiscais e recibos em nome do contribuinte', adiciona Gularte. 'Estes documentos precisam ser guardados por no mínimo 5 anos contados a partir do ano subsequente ao da venda do imóvel, para apresentação à Receita Federal em caso de fiscalização'.

Existe algo sobre a declaração de imóveis no Imposto de Renda que pouca gente sabe, mas pode fazer a diferença no momento de apresentar suas contas para o Leão: os gastos com corretagem de imóveis também precisam constar no documento.

Leia mais:

Entenda como o coronavírus pode impactar a construção civil

Como o mercado imobiliário deve se comportar pós-pandemia?

Multipropriedade avança no Brasil e viabiliza segundo imóvel

'O custo de corretagem pode ser deduzido pelo vendedor do ganho de capital apurado na venda do imóvel', explica Charles Davyd Gularte, vice-presidente de Operações da Contabilizei. Ou seja, indicar esse gasto pode impactar em um valor menor de imposto para pagar no final.

Esses custos devem ser inseridos na ficha Pagamentos Efetuados, onde a opção selecionada precisa ser 72 - Corretor de Imóveis.

Adicione o nome completo e o CPF/CNPJ de quem recebeu o valor de corretagem. 'Antes de efetuar o pagamento de corretagem é importante requerer a formalização do valor em contrato firmado entre as partes, a saber, vendedor, comprador e intermediador (corretor). Também peça a Nota Fiscal em caso de pessoa jurídica e um recibo assinado, em caso de pessoa física.

**Assuntos e Palavras-Chave:** ABAC - Consórcio, Consórcios